

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE

Îlot Sainte-Catherine Ouest

Réduction de la densité et de la hauteur permise dans le secteur avoisinant

PAR: M. ELEAIZER GELBER

PRÉSIDENT, 143046 CANADA INC.

Je m'appelle Eleaizer Gelber et je suis président et propriétaire principal de 143046 Canada Inc., société de gestion immobilière qui détient des participations à Montréal et, plus particulièrement, dans la zone touchée par les changements de zonage proposés. Je travaille depuis plus de 65 ans dans le secteur qui est devenu le « Quartier des grands jardins », et l'amélioration de ce quartier me tient très à cœur personnellement.

Je vous écris pour m'opposer à la proposition de réduction de la densité et de la hauteur des bâtiments dans le secteur entourant le projet de développement de Sergakis. La manière dont la Ville a intégré et accordé son propre programme avec celui du promoteur me semble étrange quant à la forme et irrationnelle quant au fond. Je connais très bien l'histoire, les défis et les possibilités de ce quartier, et j'espère que vous accepterez mon opinion avec le sérieux qui s'impose. De mon défunt père à mon plus jeune fils, ma famille fait partie de ce quartier depuis 85 ans et je me sens obligé de m'exprimer.

Une question de forme:

Dans le cadre des changements de zonage proposés par Sergakis, la Ville a intégré son propre programme de réduction de la densité et de la hauteur des bâtiments dans une zone irrégulièrement définie autour de cet aménagement. Pour ma part, c'est la première fois que je vois la Ville agir de manière aussi peu transparente, en cherchant à apporter des modifications radicales au zonage dans le cadre d'un programme d'aménagement privé. En d'autres termes, un promoteur cherche à obtenir un zonage particulier pour justifier son projet immobilier, et la Ville recourt ensuite discrètement à la consultation publique obligatoire du promoteur pour réprimer « discrètement » le développement dans une zone contiguë. Cette façon de faire est au mieux étrange et, au pire, sournoise, injuste et contradictoire.

Les commissaires doivent savoir que ce secteur, le Quartier des grands jardins, a fait l'objet d'une vaste consultation publique en 2011 qui a bénéficié d'une participation massive du public. À l'époque, les modifications proposées ont été distribuées à tous les résidents et entreprises du quartier et, bien sûr, Montréal n'était pas confinée comme aujourd'hui. Par contre, il n'y a pas eu de véritable tentative d'informer les parties prenantes actuelles, et la plupart des personnes à qui j'ai parlé ces derniers jours ignoraient totalement que la Ville préparait des changements significatifs dans ce quartier. En fait, je n'ai appris l'existence de ces propositions qu'il y a quelques jours, lors d'une conversation avec un autre propriétaire tout aussi surpris que moi.

L'alliance inusitée entre les aspirations d'un promoteur privé pour un zonage particulier et la volonté affichée de la Ville de protéger le patrimoine bâti devrait faire réfléchir les commissaires. En outre, cela devrait tous nous amener à nous demander si les propositions de la Ville sont sincères et si l'objectif déclaré de protection du patrimoine bâti est bien fondé.

Un manque de fondement:

Ce qui est le plus troublant dans les changements de zonage proposés par la Ville, c'est qu'ils sont insensés et vont à l'encontre des recommandations explicites des commissaires de l'OCPM énoncées dans leur rapport final du 9 août 2011.

Le PPU Quartier des grands jardins avait pour objectif déclaré d'améliorer le secteur délimité par la rue Bishop (est) jusqu'à l'avenue Atwater (ouest), et de la rue Sherbrooke (nord) jusqu'au boulevard René-Levesque (sud). Pour permettre la réalisation de ces objectifs, le PPU:

« ... prévoit le rehaussement des hauteurs maximales précisées dans le Plan d'urbanisme, qui passeraient de 25 à 44 m pour les têtes d'îlots de la rue Sainte-Catherine, entre la rue Lambert-Closse et l'intersection de la rue du Fort. Afin d'assurer que les nouveaux développements ne se fassent pas au détriment de l'expérience du piéton, il est important que les basiliaires reprennent l'échelle du cadre bâti existant, avec des étages en surhauteur placés en retrait de la rue. Le nouveau règlement sur les PIIA permettra à l'arrondissement d'évaluer les projets de développement en fonction de critères à cet effet. »

Cette modification est apportée en réponse aux objectifs du PPU visant la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que la consolidation du caractère résidentiel du quartier. L'intervention répond à un constat de dévitalisation importante de la rue Saint-Catherine dans son tronçon ouest, notamment suite au départ des Canadiens de Montréal. On y retrouve un environnement commercial moins dynamique, avec davantage de locaux vacants et de bâtiments à l'abandon. Le découpage proposé par l'arrondissement s'appuie sur la nécessité de cibler les efforts de revitalisation sur cette partie de la rue Sainte-Catherine. Plusieurs arguments militent en faveur de ce découpage, notamment les suivants:

- *L'arrondissement veut agir stratégiquement en priorisant la densification des abords du square Cabot, compte tenu des importants investissements publics qui y seront entrepris.*
- *La densification aux abords des stations de métro (Atwater dans ce cas) est considérée souhaitable dans le Plan d'urbanisme.*
- *On trouve davantage de bâtiments à faible valeur patrimoniale dans l'ouest de la rue Sainte-Catherine. »¹*

Cette proposition d'augmentation des hauteurs a fait l'objet de nombreuses analyses lors des consultations publiques présidées par l'OCPM en 2011. Plus d'une quinzaine de mémoires ont abordé ce sujet.² Une petite minorité s'est opposée à l'augmentation des hauteurs, mais les personnes qui se sont prononcées en sa faveur étaient beaucoup, beaucoup plus nombreuses. En fait, une grande partie du débat a porté sur la question de savoir si les augmentations proposées étaient suffisantes. De nombreuses parties prenantes ont estimé que l'augmentation des hauteurs ne devrait pas s'arrêter par hasard rue du Fort, mais devrait plutôt se poursuivre jusqu'à la rue Bishop.

« ...Mais c'est la question de l'extension de la mesure proposée au-delà de la rue Towers vers l'est qui a été principalement soulevée. La commission a reçu plus de dix mémoires proposant de prolonger la mesure de rehaussement jusqu'à la rue Guy, voire jusqu'à Bishop. Cette position est avancée notamment par la Table de concertation du Centre-Ville Ouest, par Destination centre-Ville et par l'Université Concordia... »³

¹ Programme particulier d'urbanisme , Quartier des grands jardins, p. 51:

http://Ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20QGJ%20-%20VERSION%20C9LECTRONIQUE%20FINALE.PDF

² Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins, Rapport de consultation publique (19 juillet 2011), p. 32 et s.

https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P47/Rapport_ppu_grands_jardins.pdf

³ Ibid., p. 33.

Après une analyse exemplaire des mémoires et des orientations du PPU, les commissaires ont recommandé que l'augmentation de la hauteur des bâtiments soit étendue de la rue Lambert-Closse à la rue Bishop. Leur logique et leur sensibilité au patrimoine bâti sont dignes d'être reproduites:

“3.2.2 Le relèvement des hauteurs permises dans l’axe de la rue Sainte-Catherine Ouest

Une autre des propositions importantes du PPU est de permettre, par le biais d’une modification au Plan d’urbanisme de Montréal, le rehaussement des hauteurs maximales dans le corridor de la rue Sainte-Catherine situé entre les rues Lambert-Closse et Towers. Celles-ci passeraient de 25 à 44 mètres. Cette mesure, à laquelle il a été fait référence à la section 3.1.3, a pour but de permettre une certaine densification résidentielle du secteur, notamment par l’augmentation du nombre de propriétaires occupants. En outre, en amenant dans le quartier une population nouvelle, elle pourrait permettre, selon le projet de PPU, de contribuer à la dynamisation économique de la rue Sainte-Catherine.

Comme il a été rappelé ci-dessus, la modification proposée ne constitue pas un droit inconditionnel de construire jusqu’à une hauteur de 44 mètres. Il s’agit plutôt d’une orientation générale. Si le Plan d’urbanisme est modifié pour permettre 44 mètres, les normes de hauteur contenues dans le règlement d’urbanisme de l’arrondissement continueraient d’indiquer un maximum de 16 ou 23 mètres, selon les secteurs concernés. De la sorte, l’arrondissement se garde la possibilité d’examiner au mérite chacun des projets, notamment à la lumière du futur règlement sur les PIIA, et d’en négocier les modalités d’implantation. Il se garde donc un levier de négociation, et les projets ainsi autorisés le seraient par le biais de modifications réglementaires.

Cette proposition traduit la volonté exprimée par le PPU de conserver les bâtiments de valeur patrimoniale le long de la rue Sainte-Catherine. Elle est aussi accompagnée par l’obligation, pour les projets de développement, d’être en retrait et de reposer sur un basilaire, en bordure du trottoir, afin d’assurer une continuité de l’échelle humaine déjà en place.

Lors de la présentation du PPU par l’arrondissement, plusieurs intervenants ont exprimé des préoccupations concernant l’absence de critères à l’appui de l’évaluation sur la qualité patrimoniale des bâtiments le long de la rue Sainte-Catherine. Pour certains, le risque de voir se dégrader le patrimoine de la rue ou son paysage justifiait l’opposition à cette proposition de surhauteur. D’autres, au contraire, comprenaient mal que la modification proposée ne touchait que le tronçon ouest de la rue puisque, selon eux, les caractéristiques de celle-ci s’avéraient peu différentes à l’est par rapport à l’ouest de la rue Towers.

La commission est sensible à l'importance de préserver le caractère convivial de la rue, de même que son gabarit général et, bien sûr, ses constructions patrimoniales. Elle considère, cependant, que les dispositifs prévus par le projet de PPU permettent la mise en place de moyens de protection raisonnables. D'une part, le futur règlement sur les PIIA devrait baliser l'insertion des éventuels projets de développement et, d'autre part, le fait que les normes actuelles dans le règlement de zonage soient maintenues, permet à l'arrondissement de se ménager un espace de négociation à l'égard des futurs projets pour faire valoir certaines priorités liées aux objectifs du PPU (par exemple, les modalités d'insertion, la protection patrimoniale ou encore la diversité de l'offre en logements). La commission rappelle, par ailleurs, que les éventuels projets seraient autorisés par règlement, que ce soit par la démarche de projet particulier ou par les dispositions de l'article 89, donc susceptibles de consultation publique²¹⁰.

Dans ces conditions, elle considère recevable la proposition du PPU à l'effet de rehausser à 44 mètres les hauteurs permises dans l'axe de la rue Sainte-Catherine.

Malgré les explications des représentants de l'arrondissement, la commission constate, toutefois, que la proposition de limiter au secteur compris entre les rues Lambert-Closse et Towers la zone de surhauteur ne repose sur aucune logique claire, sinon peut-être un certain principe de précaution. Elle constate également que, concrètement, dans l'ensemble du tronçon de la rue Sainte-Catherine situé entre Atwater et Bishop, il existe relativement peu de possibilités de construction en hauteur, compte tenu de la présence de bâtiments à caractère patrimonial qu'il faudrait évidemment préserver et d'édifices qui ont déjà plus de 15 ou 20 étages. Les occasions de développement ne sont donc pas si nombreuses. Pour la commission, il y a là une raison supplémentaire pour ne pas se limiter aux seuls tronçons situés à l'ouest de la rue Towers.

Ceci l'amène à recommander que la zone où les surhauteurs seraient permises s'étende jusqu'à la rue Bishop, à la condition bien sûr de garantir la protection patrimoniale des bâtiments jugés remarquables sur la rue Sainte-Catherine. Une telle mesure serait parfaitement compatible avec le Plan d'urbanisme de Montréal, lequel favorise la densification résidentielle, mais conditionnellement au respect du patrimoine bâti. Ce faisant, elle prend acte de la volonté du PPU d'encadrer, de façon rigoureuse en matière d'insertion, d'éventuels nouveaux développements par le biais notamment du PIIA. Elle considère que le PPU devrait également comporter des critères précis pour mesurer l'impact des constructions sur les rues adjacentes, y compris l'impact éolien ou l'ensoleillement.

Recommandation 12

La commission recommande que la zone couverte par le rehaussement à 44 mètres des hauteurs maximales en vertu du Plan d'urbanisme s'étende jusqu'à la rue Bishop, à la condition de garantir la protection patrimoniale des bâtiments jugés remarquables sur la rue Sainte-Catherine. »⁴

Malgré ces conclusions, la Ville n'a pas augmenté le zonage pour les hauteurs de construction dans ce secteur, et aujourd'hui nous sommes plutôt confrontés à une tentative encore plus contradictoire de réduire les hauteurs. Comme nous le verrons plus loin, la logique adoptée la Ville en 2011 a probablement été influencée par d'autres considérations cachées, et il vaut certes la peine de se demander si des objectifs non déclarés continuent de colorer leur optique de cette zone.

Une chose est sûre, l'imposition d'une hauteur de construction plus basse aura pour effet de freiner l'aménagement et le réaménagement de la zone en question. La Ville défend son orientation contradictoire en prétendant protéger le patrimoine bâti dans cette zone. Il ne fait aucun doute que le quartier compte quelques maisons en rangée de style victorien. Nos sociétés, en fait, possèdent certaines de ces maisons en rangée et se sont employées méticuleusement, au cours des dernières années, à redonner à la pierre et aux façades leur gloire d'antan. Mais ce secteur abonde également en structures décrépies qui présentent bien peu de valeur architecturale, et l'imposition du zonage proposé ne servira qu'à maintenir un statu quo peu reluisant.

Pour appuyer les changements de zonage qu'ils proposaient, les responsables de la Ville ont soumis un certain nombre de photos du patrimoine bâti, soigneusement sélectionnées. J'aimerais que les commissaires tiennent compte du revers de la médaille, soit les nombreux bâtiments de la zone à supprimer qui ont peu de valeur architecturale et qui bénéficieraient grandement d'un réaménagement ou d'une modernisation:

⁴ Ibid. p. 74-76.



Côté sud de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre rue Saint-Marc et rue Saint-Mathieu



Côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, coin rue Saint-Mathieu



Côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre rue Saint-Marc et rue Saint-Mathieu



Côte sud de la rue Sainte-Catherine, coin rue Saint-Marc (à côté du projet d'aménagement Sergakis)



Côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre rue Saint-Marc et rue Towers (à côté du projet d'aménagement Gabriel)



Côté est de la rue Saint-Marc, coin rue Sainte-Catherine Ouest



Côté sud du boulevard de Maisonneuve Ouest, coin rue Saint-Mathieu



Côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre rue St Mathieu et rue Pierce



Côté sud du boulevard de Maisonneuve Ouest, coin rue Saint-Marc

De plus, l'orientation actuelle de la Ville va à l'encontre de ce qui est déjà construit:



Rue Saint-Marc face au nord



Côté est de la rue Saint-Marc, près de la rue Sainte-Catherine Ouest



Rue Saint-Marc, coin du boulevard de Maisonneuve Ouest



Boulevard de Maisonneuve Ouest, entre rue Saint-Marc et rue Saint-Mathieu



Côté ouest de la rue Saint-Marc, entre rue Sainte-Catherine Ouest et boulevard de Maisonneuve Ouest



Côté ouest de la rue Saint-Mathieu, entre rue Sainte-Catherine Ouest et boulevard de Maisonneuve Ouest

Voici ce que ces photos démontrent de manière incontestable: a) cette zone a besoin d'un rajeunissement; b) il est incorrect de laisser entendre que la zone ne comprend que des bâtiments patrimoniaux de faible hauteur qui doivent être préservés à temps.

Expropriation 2.0?

Pourquoi les urbanistes proposeraient-ils des changements de zonage de manière aussi discrète, particulière et non transparente? Pourquoi les urbanistes proposent-ils des changements de zonage qui vont à l'encontre de leurs propres orientations pour ce secteur, et des recommandations des commissaires de l'OCPM dans le cadre du PPU Quartier des grands jardins 2011? Pourquoi les urbanistes proposent-ils des changements de zonage qui vont à l'encontre des orientations du plan d'urbanisme et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)? Ces deux documents fondamentaux d'orientation préconisent une densification autour des stations de métro, et il y a une station de métro à l'angle de la rue Saint-Mathieu et du boulevard de Maisonneuve, au cœur du secteur touché par les changements de zonage proposés.

La réponse, malheureusement, n'a peut-être pas grand-chose à voir avec les intentions déclarées. Il se peut très bien qu'un quartier entier soit touché par un programme qui n'a pas grand-chose à voir avec la description fournie.

Le 24 février 2010, la Ville de Montréal a imposé une réserve sur une parcelle de terrain de 1 000 m² située au 1840 boulevard de Maisonneuve Ouest (entre la rue Saint-Marc et la rue Saint-Mathieu), qui appartient à ma société et qui se trouve au cœur du secteur où l'urbaniste de la Ville propose de réduire la hauteur des bâtiments. Cette réserve a été imposée pour assurer que le sort du terrain soit figé pendant que la Ville concluait les étapes de l'expropriation. Cette réserve prévoit une expropriation aux fins de la création d'un parc, une des recommandations énoncées dans le Programme Particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins.

Cette réserve a été vigoureusement contestée par nous-mêmes et par de nombreuses autres parties prenantes de ce secteur. Pour notre part, nous nous sommes opposés à la proposition d'expropriation, car le lot en question est véritablement partie intégrante d'un portefeuille immobilier comprenant une surface dépassant 5 500 m², lequel a été assemblé pièce par pièce et administré au cours des cinquante dernières années dans l'objectif ultime de créer un très grand aménagement mixte dans le quartier.

Bon nombre d'autres parties ont contesté l'expropriation en raison de l'impact négatif sur le commerce et, surtout de graves problèmes de sécurité que causerait la création d'un parc aussi long et étroit, coupé en deux par une artère commerciale. En fait, lorsque le commandant de la station 12, M. Stéphane Plourde, a été interrogé par les commissaires de l'OCPM en 2011 sur ce qu'il pensait du parc proposé, il a confirmé que c'était l'un des endroits les moins favorables au chapitre de la sécurité⁵.

Finalement, la Ville a renouvelé la réserve et, le 27 novembre 2014, le Conseil d'agglomération de la Ville de Montréal a adopté une résolution (#CG14 0524) visant à exproprier notre terrain et à mettre de côté 3,6 millions de dollars hors taxes pour cette acquisition. Curieusement, le 30 avril 2015, la Ville a alors décidé d'annuler la résolution et toutes les procédures judiciaires en vue de l'expropriation (Résolution #CG15 0264). Lors des entretiens que j'ai eus par la suite avec les fonctionnaires de la Ville pour mieux comprendre pourquoi leur plan a été annulé, on m'a dit que l'expropriation était trop complexe et **trop coûteuse**.

En 2011, lorsque les urbanistes de la Ville ont fait fi des recommandations des commissaires de l'OCPM de relever le zonage concernant la hauteur des bâtiments jusqu'à la rue Bishop, le raisonnement non déclaré était manifeste pour toutes les parties concernées. Ils n'ont pas écouté ces recommandations fondées, car ils ne voulaient pas payer plus cher pour un terrain qu'ils comptaient exproprier. L'évaluation foncière va de pair avec le zonage. Des hauteurs et des densités plus élevées sont directement liées à l'augmentation des évaluations. Pourquoi la Ville augmenterait-elle le zonage de nos terrains et, par le fait même, en augmenterait-elle inutilement la valeur?

Ceci nous amène maintenant à 2020. Le 26 mars 2020, le Conseil d'agglomération de la Ville de Montréal a adopté une résolution (CG20 0141) soumettant la même parcelle de terrain à un droit de préemption. Au fond, ce droit m'interdit de vendre mon terrain sans en aviser au préalable la Ville et lui donner plutôt le droit d'acheter le terrain (un droit de premier refus prévu par la loi). Leurs yeux demeurent rivés sur une acquisition, mais les valeurs n'ont fait qu'augmenter depuis leur dernière tentative.

⁵ Audience publique sur la revitalisation de l'ouest de centre-Ville, tenu par l'OCPM, transcription de la rencontre avec le SPVM tenue le 27 avril 2011 p.3

<https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P47/4g2.pdf>

Nul besoin d'être paranoïaque pour en déduire que les changements de zonage étranges et irréguliers qui vous ont été proposés n'ont peut-être absolument rien à voir avec l'ensemble du secteur touché, et sont directement liés à la dévaluation de ma propriété en vue d'une future acquisition. Bien entendu, la Ville ne pourrait jamais appliquer le zonage uniquement à mon terrain. Elle propose plutôt une petite zone légèrement irrégulière qui comprend mon terrain et tente d'enrober la question dans une logique dénuée de tout fondement. Ce qui est vraiment regrettable, c'est que dans ce recours cynique et déguisé des pouvoirs de zonage, la Ville est prête à figer le sort d'une zone ayant besoin d'être rajeunie et à contredire ses propres objectifs déclarés pour cette zone.

La transparence, la bonne foi et la collaboration donneront des résultats exceptionnels pour ce quartier. Par contre, des programmes déguisés, contradictoires et sans fondement nuisent à tout un chacun et privent de nombreux propriétaires des outils dont ils ont besoin pour améliorer ce quartier. J'invite les commissaires à remettre en question le discours de la Ville et à recommander de ne pas accepter les changements de zonage proposés. Ne détruisons pas les possibilités offertes en soutenant ces changements de zonage, alors que nous sommes tous en fait partenaires dans une vision commune - la rénovation du centre-Ville ouest.

Très respectueusement,

143046 CANADA INC.

Eleaizer Gelber